

# CTCP Vincom Retail (VRE)

## Hoạt động kinh doanh hồi phục tích cực

### Lợi nhuận Quý 3/2020 hồi phục so với 2 quý đầu năm nhờ dịch bệnh đã được kiểm soát.

- Lợi nhuận quý 3/2020 đạt 572 tỷ VND, giảm 20% yoy do (1) VRE đã tiếp tục triển khai gói hỗ trợ 145 tỷ VND để giúp đỡ các khách thuê bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 (2) Doanh thu từ dịch vụ phụ trợ (tiện ích và gửi xe) giảm 80 tỷ VND (3) VRE chưa ghi nhận doanh thu từ bàn giao các căn shophouse trong quý 3, dự kiến sẽ ghi nhận phần lớn vào quý 4.
- Tuy nhiên, nếu so sánh với quý trước, hoạt động kinh doanh đã có sự hồi phục rất rõ rệt khi doanh thu cho thuê tăng 23% qoq đạt 1,608 tỷ VND và lợi nhuận sau thuế tăng 67% qoq do (1) Gói hỗ trợ khách hàng trong quý 3 ít hơn 230 tỷ so với quý trước (2) Doanh thu từ các dịch vụ phụ trợ tăng 110 tỷ VND.
- Dự nợ trái phiếu tiếp tục tăng lên hơn 5,524 tỷ (+129% ytd) do các khoản phát hành trái phiếu mới nhằm mục đích chi trả cho Vinhomes để nhận chuyển nhượng lại các trung tâm thương mại đã đi vào vận hành cũng như trong tương lai. Các khoản chi trả này được đẩy lùi từ 2019 sang 2020 mới thực hiện.

### Các TTTM có sự hồi phục tích cực sau khi lần bùng phát dịch thứ 2 được kiểm soát.

- Tỷ lệ lấp đầy tại các TTTM trong quý 3 đạt 84%, giảm nhẹ so với mức 85% trong quý 2 do có một số khách thuê trả lại mặt bằng. VRE dự kiến tỷ lệ lấp đầy trong quý 4 sẽ hồi phục lại mức 85%.
- Lưu lượng khách ghé thăm các TTTM tại Hà Nội và TP HCM sau khi dịch bệnh được kiểm soát lần 2 có sự hồi phục đáng kể khi đạt lần lượt 88% và 80% so với mức 78% và 67% khi giãn cách xã hội tại Đà Nẵng, Buôn Mê Thuột, Hải Dương.
- Tính đến cuối quý 3/2020, VRE hiện đang sở hữu 79 TTTM tại 43 tỉnh thành trên khắp cả nước với tổng diện tích cho thuê đạt gần 1.6 triệu m<sup>2</sup> sàn, tăng 5% yoy nhờ mở mới thêm 6 Vincom Plaza và 3 Vincom+.

### Kế hoạch kinh doanh Quý 4.

- VRE dự kiến sẽ ra mắt Vincom Mega Mall Ocean Park trong tháng 12/2020 với tỷ lệ lấp đầy dự kiến đạt 85%. Hai Vincom Mega Mall Grand Park và Smart City sẽ ra mắt trong năm 2021, tỷ lệ đặt chỗ thuê hiện tại đạt 40-50%.
- Trong quý 4, VRE tiếp tục triển khai gói hỗ trợ khách thuê với quy mô tương đương quý 3.
- VRE sẽ tiến hành cho thuê và vận hành 1,000 căn shop house tại dự án Grand World Phú Quốc. Bên cạnh đó, công ty dự kiến sẽ bàn giao khoảng 250 căn shophouse tại Mỹ Tho, Bạc Liêu, Cẩm Phả, Cao Lãnh, Sa Đéc, Kon Tum.

## KHỐI PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM

---

Giám đốc Khối Phân Tích – Nguyễn Xuân Bình  
binhnx@kbsec.com.vn

### Phân tích Vĩ mô & Chiến lược Thị trường

Giám đốc Kinh tế Vĩ mô & Chiến lược thị trường – Trần Đức Anh  
anhtd@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Vĩ mô – Thái Thị Việt Trinh  
trinhtt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Chiến lược Thị trường – Lê Anh Tùng  
tungla@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Doanh nghiệp – Trần Thị Phương Anh  
anhttp@kbsec.com.vn

### Phân tích Doanh nghiệp (Hà Nội)

Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp (Hà Nội) – Dương Đức Hiếu  
hieudd@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Công nghệ & Logistics – Nguyễn Anh Tùng  
tungna@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Bất động sản – Phạm Hoàng Bảo Nga  
ngaphb@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Năng lượng & Vật liệu xây dựng – Nguyễn Ngọc Hiếu  
hieunn@kbsec.com.vn

### Phân tích Doanh nghiệp (Hồ Chí Minh)

Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp (Hồ Chí Minh) – Harrison Kim  
harrison.kim@kbf.com

Chuyên viên Phân tích Hàng tiêu dùng & Bán lẻ – Đào Phúc Phương Dung  
dungdpp@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Thủy sản & Dược phẩm – Nguyễn Thanh Danh  
danhnt@kbsec.com.vn

Chuyên viên Phân tích Dầu Khí & Hóa chất – Nguyễn Vinh  
vinhn@kbsec.com.vn

## CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

---

### Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng G, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City số 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

### Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

### Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

### Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

### LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276

Email: [ccc@kbsec.com.vn](mailto:ccc@kbsec.com.vn)

Website: [www.kbsec.com.vn](http://www.kbsec.com.vn)

## Hệ thống khuyến nghị

---

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Nắm giữ:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.